

Teil B - Textteil

PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung und der §§ 5 und 45 Abs. 2 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der zurzeit geltenden Fassung diesen Bebauungsplan Nr. 12 „Mischgebiet – Vor der Aue“, bestehend aus:

Teil A: Planzeichnung M 1:1000 mit Zeichenerklärung

Teil B: Textliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am 2016 als Satzung beschlossen.

Aschersleben, 2016

Siegel

.....
Michelmann
Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen - (§ 9 BauNVO)

Stand: 3. Entwurf 14.12.2015

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

In den WA-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke - nicht zulässig.

In den WA-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Mischgebieten nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, bei denen es sich um einen Baumarkt, Gartenmarkt, Möbelmarkt, Teppichmarkt, Kfz-Zubehörmarkt oder vergleichbare, nicht innenstadtrelevante Sortimente mit eingeschränktem Randsortiment handelt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (TG 2 und TG 3) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in allen Teilgebieten durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 25 von Hundert überschritten werden.
- 2.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen jeweils auf die erschließende Straße in Höhe der Grundstückszufahrt.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Plangebiet sind - mit Ausnahme der Teilgebiete 2 und 3 (TG 2 und TG 3) - gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstückseinfriedungen. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO.
- 3.3 In den Teilgebieten 2 und 3 (TG 2 und TG 3) sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Anpflanz- und Erhaltungsgebote A/E 2 bis A/E 4 unzulässig.
- 3.2 In den Teilgebieten TG 2 und TG 3 sind Garagen mit einem Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Straße einzuordnen.

4.0 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig.
- 4.2 Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die in der Planzeichnung dargestellte naturnahe öffentliche Grünfläche ist extensiv zu nutzen, d. h. es dürfen keine Pflanzenschutzmittel oder Dünger eingebracht werden.
- 5.2 Naturnahe Wiesen dürfen höchstens zwei- bis dreimal jährlich gemäht werden, frühestens jedoch im Juli nach der Blüte der Wiesenkräuter.

5.3 Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

6.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sind wie folgt vorzunehmen:

Planstraße A

Aesculus x carnea 'Briotii'	-	Rotblühende Roßkastanie
Platanus acerifolia	-	Platane

Walkmühlenweg

Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
----------------------------	---	------------

Mehringer Straße

Aesculus x carnea 'Briotii'	-	Rotblühende Roßkastanie
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Robinia pseudoacacia	-	Robinie

Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), Stammumfang mind. 16-18cm

Die Baumscheiben sind mindestens 4 m² groß auszubilden und dürfen nicht überfahrbar sein.

Ein Pflanzabstand von 12 m zwischen den Baumstandorten darf nicht überschritten werden.

6.2 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund

6.2.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote A/E 1 bis A/E 5

Die Flächen sind als freiwachsende Hecken zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Ausnahmsweise kann das Gebot A/E 5 für Grundstückszugänge und -zufahrten unterbrochen werden.

Artenauswahl:

Acer campestre	-	Feldahorn
Berberis thunbergii 'Atropurpurea Nana'	-	Zwerg-Berberitze
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euyonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Ribes alpinum „Schmidt“	-	Alpenjohannisbeere
Ribes uva-crispa	-	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa gallica	-	Bibernell-Rose
Rosa rugosa	-	Apfelrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix aurita	-	Ohrweide
Syringa vulgaris	-	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenqualität: Heister, 3xv. bzw. v. Str., mind. 3 Triebe

6.2.2 Pflanzgebote p 1 bis p 3

Die Flächen sind als lockere Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln.

Ergänzend zu der unter 6.2.1 angegebenen Artenwahl können folgende Arten verwendet werden:

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix fragilis	-	Bruchweide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Rhamnus frangula	-	Faulbaum

Pflanzqualität: Heister, 3xv. bzw. v. Str., mind. 3 Triebe

6.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche zwischen dem Teilgebieten 1 und 2 ist als naturnahe Wiese zu entwickeln, die mit Einzelgehölzen gegliedert ist. Vorhandene Gehölze können erhalten werden.

Im östlichen Bereich sind Bäume und Sträucher in einer Breite von 7 bis 12 m als Abschirmung zum Wohngebiet zu pflanzen. Ausnahmsweise ist in diesem Bereich auch ein Wall, der zu bepflanzen ist, zulässig.

Artenauswahl Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roskastanie
Betula pendula	-	Hängebirke
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang mind. 12 - 14 cm

Artenauswahl: Sträucher

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes uva-crispa	-	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	-	Heckenrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: v. Str., mind. 3 Triebe

6.4 Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün ist mit Ausnahme der Baumscheiben und der Grundstückszufahrten als naturnaher Wiesenstreifen auszubilden.

6.5 Grundstücksgestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen, zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

6.6 Diese Maßnahmen sind spätestens in der nächsten auf den Beginn der Eingriffe auf dem jeweiligen Baugrundstück folgenden Pflanzperiode durchzuführen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" für die festgesetzten Anpflanzungen von Sträuchern hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 "Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" anzuschließen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

7.0 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Im Plangebiet sind erhöhte Schall-Immissionen infolge des Straßenverkehrs und Gewerbes im Teilgebiet 1 (TG 1) zu erwarten. Prognostizierte Beurteilungspegel und daraus abgeleitet Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind in der Begründung zum B-Plan unter Abschnitt 5.6 Immissionsschutz genannt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile zum Schutz gegen Außenlärm nachzuweisen. Der Schallschutznachweis ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen.

7.2 Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume sind unter Berücksichtigung der Geräuschsituation auszulegen. Dabei können Abschirmungen durch bereits vorhandene Gebäude berücksichtigt werden, wenn dazu ein Einzelnachweis geführt wird. Hinweise dazu enthält Abschnitt 5.6 Immissionsschutz der Begründung zum B-Plan Nr. 12 „Mischgebiet – Vor der Aue“. Der Nachweis dazu ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

7.3 Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen und innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen, sind

- die vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsbereiche nach Norden zu orientieren
- Aufschüttungen und Einfriedungen im Zusammenhang mit Bepflanzungen so zu gestalten, dass beruhigte Aufenthaltsbereiche geschaffen werden können

8.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1. **GFL 1:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flur 93 Flurstück 163
3. **L 2:** Leitungsrecht zugunsten Flur 93 Flurstück 163 (Mischwasserleitung)